

Ekonomisk plan enligt bostadsrättslagen 1991:614 för

Bonum Bostadsrättsförening Polstjärnan

Organisationsnummer 769642-3743

Denna ekonomiska plan har upprättats med följande huvudrubriker:

- A. Allmänna förutsättningar
- B. Beskrivning av fastigheten
- C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv
- D. Finansieringsplan
- E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1
- F. Redovisning av lägenheterna
- G. Nyckeltal
- H. Ekonomisk prognos
- I. Känslighetsanalys
- J. Finansieringsplan av kommande underhållsåtgärder
Underhållsplan 50 år
- K. Övriga upplysningar

Enligt bostadsrättslagen föreskrivet intyg

A. Allmänna förutsättningar

Bostadsrättsföreningen som registrerats hos Bolagsverket 2024-04-16 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska skapa förutsättningar för ett aktivt liv långt upp i åldrarna genom att göra tillvaron för bostadsrättshavarna lite enklare och verka för gemensamma aktiviteter. Föreningens byggnad är utökad för tillgänglighet och innehåller gemensamhetslokal och övernattningrum. Föreningen erbjuder bostadsrättshavarna praktisk hjälp i vardagen genom att bostadsrättshavarna har möjlighet att köpa tjänster av tjänsteleverantörer som föreningen för detta ändamål har tecknat avtal med. Föreningen skall i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer i uttryck i stadgarna och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

I enlighet med vad som stadgas i 3 Kap 1 § Bostadsrättslagen har styrelsen upprättat följande ekonomiska plan för föreningens verksamhet.

Säkerhet för föreningens skyldighet att återbetala insatser och i förekommande fall upplåtelseavgifter till bostadsrättshavare som omnämns i 4 Kap 2§ 2p. Bostadsrättslagen, lämnas av Riksbyggen Ekonomisk förening.

Upplåtelse av bostadsrätterna kommer att ske så fort föreningen erhållit erforderligt tillstånd från Bolagsverket vilket beräknas ske juli månad 2026.

Inflyttning i lägenheterna beräknas ske med början i november månad 2026.

Byggnadsprojektet genomförs enligt avtal (ABT06 med fem års garantitid) mellan bostadsrättsföreningen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Beräkningar av drift- och kapitalkostnader grundar sig på kända förhållanden vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande. Driftkostnader har beräknats utifrån offerter, energiberäkningar, gällande taxor på orten samt likvärdiga objekt.

Projektet är vid planens upprättande färdigställt till c:a 73 %

Föreningen avser att bedriva sin verksamhet som ett privatbostadsföretag (en s k äkta bostadsrättsförening).

B. Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Höganäs Himlavalvet 1
Adress:	Regnbågsgatan 4, Rymdstigen 4 A, 4 B 263 35 Höganäs
Areal:	3 221 m²
Antal Byggnader:	5
Byggnadsår:	2026
Byggnadstyp:	Flerbostadshus
Antal lgh:	35
Antal lokaler:	0
BOA (m²):	2 735
LOA (m²):	0

Byggnadernas utformning

En byggnad uppförs i 4 våningar och en byggnad i 5 våningar med sammanlagt 35 lägenheter. Byggnaderna innehåller inga hyreslokaler. Tre komplementbyggnader varav ett miljöhus, ett cykelförråd samt en gemensamhetslokal.

Byggnaderna kommer att uppföras på ett sådant sätt att en ändamålsenlig samverkan kan ske mellan bostadsrättshavarna.

Erforderliga lov och tillstånd

Detaljplan 1284-P2023/2 Höganäs 37:39 m fl. delplan 4 i Höganäs kommun. Lagakraftvunnen 2023-03-01.

	<u>Beslutsdatum</u>	<u>Beslut lämnat av</u>
Bygglov	2024-05-16	Höganäs kommun. Lagakraftvunnet datum 2024-06-24
Delstartbesked	2025-04-22, 2025-06-03	Höganäs kommun
Startbesked	2025-08-20	Höganäs kommun

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning Himlavalvet ga:1 har inrättats för att tillgodose föreningens fastighets behov av kvartersgatan och gångväg och för dessa nödvändig dagvattenhantering m.m.

I gemensamhetsanläggningen Himlavalvet ga:1 ingår två st fastigheter Himlavalvet 1 och Himlavalvet 2. För anläggningen upplåts utrymme i de deltagande fastigheterna.

Gemensamhetsanläggningen kommer att förvaltas via delägarförvaltning.

Kostnaden för anläggningarnas utförande och drift fördelas enligt andelstal, vilka har fastställts av Lantmäterimyndigheten. Utbyggnaden av området (Himlavalvet 1 och Himlavalvet 2) kommer att ske i etapper, vilket innebär att det för gemensamhetsanläggningen har beslutats om två olika andelstalsserier, en för utförande och en för drift. Grunden för andelstalsberäkningen för utförande och drift beräknas utifrån antal lägenheter och permantenbostäder som planeras inom de två deltagande fastigheterna. För Himlavalvet 1 som bebyggs med flerbostadshus baseras andelstal på 60 % av antal lägenheter vilket motsvarar 60 % av andelstal för permanentbostad med andelstal 1.

Föreningen beräknas initialt att svara för 21/29-delar (ca 72%) av driftskostnaderna. Så snart området är utbyggt ska justering av andelstalet för drift för Himlavalvet 2 göras, vilket innebär att Föreningens driftskostnad därefter kommer att justeras till 21/37-delar (ca 57 %).

Gemensamma anordningar

Fastigheten ansluts till det kommunala VA-nätet.

Byggnaderna ansluts för värmeleveranser till Höganäs Energi.

Undercentral är belägen på markplan i hus 4

Föreningen har elabonnemang samt individuella mätare i respektive lgh.

Solceller med en solcellsmodularea om ca 170 m² finns monterade på tak. Beräknad elproduktion ca 40 000 kWh/år.

Hissar: 2 st

Trapphus: 2 st

Byggnaderna är anslutna till Tele2 fibernät för TV/data.

Gemensamma utrymmen

1 st miljöhus

1 st gemensamhetslokal

1 st övernattningslägenhet

1 st cykelrum

2 st barnvagnsrum/rullstolsrum

1 st växthus

Parkering redovisas i avsnitt F

Kortfattad byggnadsbeskrivning

Grund	Platsgjuten betongplatta på mark
Stomme	Prefabricerad betong med stålelement
Fasad	Tegel- och träfasad
Yttertak	Papp med solceller
Balkong	Betongplatta med glasträcke
Fönster	Trä med aluminiumbeklädd utsida
Entreport	Aluminium och glas
Lägenhetsdörr	Säkerhetsdörr
Uppvärmnings-system	Fjärrvärme, vattenburet system
Ventilation	FTX-system
Lägenhetsförråd	1 per lägenhet belägen i respektive lägenhet

Kortfattad lägenhetsbeskrivning bostäder

Rum	Golv	Väggar	Tak	Övrigt
Hall	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Vardagsrum	Parkett	Målat	Målat	
Kök	Parkett	Målat	Målat	Köksinredning och vitvaror enligt lägenhetsritning.
Sovrum	Parkett	Målat	Målat	Förvaring enligt lägenhetsritning.
Bad	Klinker	Kakel	Målat	Badrumsinredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning. Tvättmaskin och torktumlare.
WC	Klinker	Målat	Målat	Inredning och sanitetsutrustning enligt lägenhetsritning.
Klädkammare	Parkett	Målat	Målat	Inredning enligt lägenhetsritning.

Lägenheternas utformning, inredning och utrustning framgår av ritningar. Bostadsrättsföreningens styrelse har en omgång ritningar tillgängligt.

Försäkringar

Riksbyggen ansvarar under entreprenadtiden, enligt ABT 06 kap. 5 § 1, för skada på ej avlämnad del av entreprenaden. Riksbyggen har en Entreprenadansvarsförsäkring som omfattar sådan skada, försäkringsgivaren är Folksam Ömsesidig Sakförsäkring
Vid överlämnandet övertar föreningen ansvaret för byggnaderna och fastigheten som då avses bli fullvärdeförsäkrad hos Folksam.
I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

C. Kostnader för föreningens fastighetsförvärv

Köpeskilling för föreningens fastighet.	11 521 000 kr
Slutlig totalentreprenadkostnad inkluderande byggherrekostnader, anslutningsavgifter, andel i gemensamhetsanläggning, lagfart, pantbrev, föreningsbildning, mervärdesskatt, mm.	120 607 000 kr
SUMMA KOSTNAD	132 128 000 kr

Enligt tecknat Riksbyggenavtal mellan föreningen och Riksbyggen, pkt 6, skall Riksbyggen erhålla den investeringsmoms föreningen kan återvinna avseende solcellsanläggning, laddstolpar och mätutrustning för elförbrukning för bostäder. Beloppet bedöms i nuläget till ca 125 000 kr. Skulle slutlig utbetalning från Skatteverket avvika uppåt eller neråt skall ersättning till Riksbyggen korrigeras på motsvarande sätt.

Taxeringsvärdet inklusive byggnad har ännu ej fastställts men beräknas till:

	Bostäder	Lokaler	Totalt
Mark	7 400 000	0	7 400 000
Byggnad	58 000 000	0	58 000 000
Summa	65 400 000	0	65 400 000

D. Preliminär finansieringsplan

Lån	Belopp	Säkerhet	Räntesats* %	Bindningstid c:a år	Amortering
Lån 1	9 082 000 kr	Pantbrev	3,19	1	1,0% rak
Lån 2	9 082 000 kr	Pantbrev	3,38	2	1,0% rak
Lån 3	9 082 000 kr	Pantbrev	3,46	3	1,0% rak
Lån 4	9 082 000 kr	Pantbrev	3,52	4	1,0% rak

* Räntor för lån ovan är angivna per 2026-05-12

Summa lån **36 328 000 kr**

	Amorteringsplan år 1-3				
	Lån 1	Lån 2	Lån 3	Lån 4	Summa
År 1	90 820	90 820	90 820	90 820	363 280
År 2	90 820	90 820	90 820	90 820	363 280
År 3	90 820	90 820	90 820	90 820	363 280

Insatser **95 800 000 kr**

SUMMA FINANSIERING **132 128 000 kr**

Insatsernas fördelning mellan bostadsrätterna framgår av lägenhetsförteckningen (avsnitt F. Redovisning av lägenheterna).

E. Beräkning av föreningens löpande intäkter och kostnader, år 1 (Kassaflödesprognos)

INTÄKTER

Årsavgifter

Årsavgifter Bostäder 2 685 800 kr

I enlighet med vad som föreskrivs i föreningens stadgar skall årsavgifterna fördelas efter andelstal.

Årsavgifter Förbrukning inkl moms, Bostäder
Bedömd uppmätt förbrukning¹ per lgh av varmvatten, hushållsel samt
kostnad för TV/Data (kostnadsfördelning per lgh framgår under avsnitt F) . 296 800 kr

¹ Driftkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Avvikelser av den individuellt uppmätta förbrukningen kan förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor. Schablonvärden per lägenhet redovisas i lägenhetsförteckningen.

Övriga intäkter

Intäkter bilplatser: 18 st parkeringsplatser (varav 2 med laddbox) á 450
kr/månad och 9 st carportsplatser (varav 4 med laddbox) á 650 kr/månad ².
För laddplatserna tillkommer 120 kr exkl moms 167 400 kr

Intäkter laddbox: 6 st á 120 kr/månad (exkl moms).

8 600 kr

² Skatteverket har 2025-09-30 publicerat ett ställningstagande "Mervärdesskatt vid upplåtelse av parkeringsplatser till lokal- och bostadshyresgäster" som myndigheten har för avsikt att börja tillämpa fr o m 2027-04-01.

Ställningstagandet har mött en del kritik och det är därför vid upprättandet av denna ekonomiska plan oklart huruvida ställningstagandet kommer att börja tillämpas och i så fall vid vilken tidpunkt. Om ställningstagandet träder i kraft kommer parkeringsupplåtelseerna avseende markparkering/carportplatser i bostadsrättsföreningen att bli momspliktiga, vilket inte är inräknat i denna ekonomiska plan.

SUMMA INTÄKTER

3 158 600 kr

KOSTNADER

Kapitalkostnader och amorteringar

Räntor	1 226 000 kr
Amorteringar	363 300 kr
Räntekostnadsreserv inför slutlig placering av föreningens lån. (motsvarar c:a 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.)	109 000 kr

Driftkostnader inkl förbrukning hushåll samt moms i förekommande fall 1 402 700 kr

Ekonomisk förvaltning	142 479 kr
Teknisk förvaltning inkl fastighetsdrift och Bonumvärd	289 527 kr
Lokalvård gemensamma utrymmen	74 775 kr
Utemiljö inkl snöröjning	54 659 kr
Styrelsearvode	82 203 kr
Revisionsarvode	18 750 kr
Försäkringar	50 314 kr
Uppvärmning inkl varmvatten hushåll ¹	218 350 kr
Elförbrukning inkl hushållsel ¹	189 289 kr
VA-kostnader inkl förbrukning hushåll	41 395 kr
TV/Data (Grundutbud) ¹	94 500 kr
Renhållning/sophämtning	53 130 kr
Service inkl besiktning hiss, övriga installationer	45 000 kr
Gemensamhetsanläggning (delägarförvaltd)	17 320 kr
Mobilitet elcyklar	10 000 kr
Löpande underhåll	17 500 kr
Förbrukningsmaterial och övriga utgifter	3 500 kr

**) Ovanstående driftskostnader är beräknade efter normalförbrukning med anledning av husens utformning, belägenhet, storlek etc. Driftskostnaderna beror också på hushållens sammansättning och levnadsvanor. Det faktiska kostnaden för enskilda poster kan bli högre eller lägre än det beräknade värdet.*

¹⁾ Se föregående sida.

Övriga kostnader

Fastighetsavgift ² - kr

SUMMA KOSTNADER 3 101 000 kr

Avsättning till underhållsfond. 27 000 kr

Ränteintäkter 200 kr

SUMMA KASSAFLÖDE 30 800 kr

²⁾ För de första femton åren efter värdeåret utgår, enligt nu gällande regler, ingen fastighetsavgift på bostäder.

RESULTATPROGNOS

Summa intäkter 3 158 800 kr

Summa kostnader - 3 101 000 kr

Återföring amorteringar 363 300 kr

Avskrivningar ³ - 1 717 189 kr

SUMMA RESULTAT - 1 296 089 kr

³⁾ Komponentindelad avskrivning enligt redovisningssystemet K3. Livslängd och andel av anskaffningskostnad följer FAR:s vägledning framtagna år 2025.
Byggnadskomponenternas vägda genomsnittliga livslängd (viktad avskrivningstid) är 91,7 år
Avskrivningsunderlaget uppgår till 120 607 000 kr

F. Redovisning av lägenheterna

Lägenhetsredovisning inkl årsavgift förbrukning enligt bifogade tabeller.

Biluppställning antal platser					
Garage		Parkeringsdäck		Öppna platser	
Kall	Varm	Under	På	Med tak	Utan tak
				9*	18*

* varav 2 st öppna parkeringsplatser med laddbox och 4 st carportsplatser med laddbox.

Hyra för parkeringsplats är 450 kr/månad.
Hyra för parkeringsplats med laddbox är 600 kr/månad inkl moms. Kostnad för elförbrukning tillkommer.
Hyra för carportplats är 650 kr/månad.
Hyra för carportplats med laddbox är 800 kr/månad inkl moms. Kostnad för elförbrukning tillkommer.

Två elcyklar kommer att vara tillgängliga för bostadsrättsföreningens medlemmar.

Lägenhetsförteckning
Bonum BRF Polstjärnan (136137)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän. Nr	Vän.Nr Max	Lgh Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC	Balkong	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Andelstal	Andelstal Insats
4101	1001	1	4	1	55,0 m²	2	RK	B	U			1 695 000	57 773	4 814	0,021510	0,017693
4102	1002	1	4	2	84,0 m²	3	RK	B, Wc	U/U			2 545 000	79 688	6 641	0,029670	0,026566
4103	1003	1	4	3	97,0 m²	4	RK	B, Wc	U/U			2 995 000	88 267	7 356	0,032864	0,031263
4104	1001	1	4	4	49,0 m²	2	RK	B	U			1 545 000	54 137	4 511	0,020157	0,016127
4201	1101	2	4	5	97,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B			3 295 000	92 209	7 684	0,034332	0,034395
4202	1102	2	4	6	77,0 m²	3	RK	B	B			2 495 000	74 873	6 239	0,027877	0,026044
4203	1103	2	4	7	55,0 m²	2	RK	B	B			1 845 000	59 910	4 992	0,022306	0,019259
4204	1104	2	4	8	84,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B			2 795 000	82 450	6 871	0,030699	0,029175
4301	1201	3	4	5	97,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B			3 595 000	92 209	7 684	0,034332	0,037526
4302	1202	3	4	6	77,0 m²	3	RK	B	B			2 695 000	74 873	6 239	0,027877	0,028132
4303	1203	3	4	7	55,0 m²	2	RK	B	B			2 095 000	59 910	4 992	0,022306	0,021869
4304	1204	3	4	8	84,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B			3 095 000	82 450	6 871	0,030699	0,032307
4401	1301	4	4	5	97,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B			3 945 000	92 209	7 684	0,034332	0,041179
4402	1302	4	4	6	77,0 m²	3	RK	B	B			2 795 000	74 873	6 239	0,027877	0,029175
4403	1303	4	4	7	55,0 m²	2	RK	B	B			2 195 000	59 910	4 992	0,022306	0,022912
4404	1304	4	4	8	84,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B			3 495 000	82 450	6 871	0,030699	0,036482
5101	1001	1	5	11	85,0 m²	3	RK	B, Wc	U/U			2 420 000	79 098	6 592	0,029450	0,025261
5102	1002	1	5	9	77,0 m²	3	RK	B	U			2 395 000	72 473	6 039	0,026984	0,025000
5103	1003	1	5	10	97,0 m²	4	RK	B, Wc	U/U			2 945 000	88 267	7 356	0,032864	0,030741
5201	1101	2	5	12	84,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B			2 745 000	82 450	6 871	0,030699	0,028653
5202	1102	2	5	13	55,0 m²	2	RK	B	B			1 795 000	59 910	4 992	0,022306	0,018737
5203	1103	2	5	14	77,0 m²	3	RK	B	B			2 445 000	74 873	6 239	0,027877	0,025522
5204	1104	2	5	15	97,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B			3 145 000	92 209	7 684	0,034332	0,032829
5301	1201	3	5	12	84,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B			2 845 000	82 450	6 871	0,030699	0,029697
5302	1202	3	5	13	55,0 m²	2	RK	B	B			1 895 000	59 910	4 992	0,022306	0,019781
5303	1203	3	5	14	77,0 m²	3	RK	B	B			2 595 000	74 873	6 239	0,027877	0,027088
5304	1204	3	5	15	97,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B			3 395 000	92 209	7 684	0,034332	0,035438
5401	1301	4	5	12	84,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B			3 145 000	82 450	6 871	0,030699	0,032829
5402	1302	4	5	13	55,0 m²	2	RK	B	B			2 045 000	59 910	4 992	0,022306	0,021347
5403	1303	4	5	14	77,0 m²	3	RK	B	B			2 745 000	74 873	6 239	0,027877	0,028653
5404	1304	4	5	15	97,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B			3 645 000	92 209	7 684	0,034332	0,038048

Lägenhetsförteckning
Bonum BRF Polstjärnan (136137)

Grunddata					Lägenhetsbeskrivning							Ekonomisk data				
ObjNr	LM LghNr	Vän. Nr	Vän.Nr Max	Lgh Typ	Area	Antal Rum	RK	Bad/WC B, Wc	Balkong B/B	Förråd	Bilplats	Insats	Årsavgift	Månadsavg.	Andelstal	Andelstal Insats
5501	1401	5	5	12	84,0 m²	3	RK	B, Wc	B/B			3 395 000	82 450	6 871	0,030699	0,035438
5502	1402	5	5	13	55,0 m²	2	RK	B	B			2 195 000	59 910	4 992	0,022306	0,022912
5503	1403	5	5	14	77,0 m²	3	RK	B	B			2 945 000	74 873	6 239	0,027877	0,030741
5504	1404	5	5	15	97,0 m²	4	RK	B, Wc	B/B			3 945 000	92 209	7 684	0,034332	0,041179
35 st					2 735,0							95 800 000	2 685 797	223 811	1,000000	1,000000

Årsavgift förbrukning som bostadsrättshavaren skall svara för

1) Drifkostnader som bostadsrättshavaren skall svara för utöver årsavgift bostäder. Nedanstående kostnader är beräknade efter normalförbrukning och avvikelser av schablonvärden ovan kan därför förekomma beroende på hushållets sammansättning och levnadsvanor.

Objekt nr	LM-nr	Lgh typ	Vän. Nr	Area	Lgh	(RK)	Hushållsel ¹ (kr/månad)	Varmvatten ¹ (kr/månad)	TV/Data (kr/månad)	Summa årsavgift förbrukning (kr/månad)
4101	1001	1	1	55	2	RK	200	140	230	570
4102	1002	2	1	84	3	RK	300	220	230	750
4103	1003	3	1	97	4	RK	350	250	230	830
4104	1001	4	1	49	2	RK	180	130	230	540
4201	1101	5	2	97	4	RK	350	250	230	830
4202	1102	6	2	77	3	RK	280	200	230	710
4203	1103	7	2	55	2	RK	200	140	230	570
4204	1104	8	2	84	3	RK	300	220	230	750
4301	1201	5	3	97	4	RK	350	250	230	830
4302	1202	6	3	77	3	RK	280	200	230	710
4303	1203	7	3	55	2	RK	200	140	230	570
4304	1204	8	3	84	3	RK	300	220	230	750
4401	1301	5	4	97	4	RK	350	250	230	830
4402	1302	6	4	77	3	RK	280	200	230	710
4403	1303	7	4	55	2	RK	200	140	230	570
4404	1304	8	4	84	3	RK	300	220	230	750
5101	1001	11	1	85	3	RK	300	220	230	750
5102	1002	9	1	77	3	RK	280	200	230	710
5103	1003	10	1	97	4	RK	350	250	230	830
5201	1101	12	2	84	3	RK	300	220	230	750
5202	1102	13	2	55	2	RK	200	140	230	570
5203	1103	14	2	77	3	RK	280	200	230	710
5204	1104	15	2	97	4	RK	350	250	230	830

Objekt nr	LM nr	Lgh typ	Vän. Nr.	Area	Lgh (RK)	Hushållsel. ¹ (kr/månad)	Varmvatten. ¹ (kr/månad)	TV/Data (kr/månad)	Summa årsavgift förbrukning (kr/månad)
5301	1201	12	3	84	3 RK	300	220	230	750
5302	1202	13	3	55	2 RK	200	140	230	570
5303	1203	14	3	77	3 RK	280	200	230	710
5304	1204	15	3	97	4 RK	350	250	230	830
5401	1301	12	4	84	3 RK	300	220	230	750
5402	1302	13	4	55	2 RK	200	140	230	570
5403	1303	14	4	77	3 RK	280	200	230	710
5404	1304	15	4	97	4 RK	350	250	230	830
5501	1401	12	5	84	3 RK	300	220	230	750
5502	1402	13	5	55	2 RK	200	140	230	570
5503	1403	14	5	77	3 RK	280	200	230	710
5504	1404	15	5	97	4 RK	350	250	230	830

Summa 35

2 735

G. Nyckeltal

BOA: 2 735 m² LOA: 0 m²

*) Nedanstående nyckeltal har bostadsarea (BOA) som beräkningsgrund.

**) Nedanstående nyckeltal har lokalarea (LOA) som beräkningsgrund.

***) Nedanstående nyckeltal har BOA+LOA som beräkningsgrund.

	kr/m ²
Insatser *	35 027
Föreningens lån *	13 283
Anskaffningsvärde *	48 310
Belåningsgrad	27,5%
Snittränta föreningens lån	3,4%
Räntekostnadsreserv för föreningens lån	0,3%
	kr/m ²
Årsavgift, bostäder *	982
Övriga intäkter: hyresintäkter parkering samt ränteintäkter kassaflöde år 1*	64
Årsavgift Förbrukning inkl moms, bostäder *	109
Driftskostnader (inkl ovan bedömd förbrukning) ***	513
Årsavgifternas andel av total intäkt (inkl årsavgift förbrukning)	94,4%
Hyresintäkternas andel av total intäkt	5,6%
Kassaflöde ***	11
Avsättning till underhållsfond inklusive amortering *	143
Sparande *** 1	154
Energikostnader *** 2	164

¹⁾ Årets resultat med återläggning av avskrivningar.

²⁾ Med energikostnader avses föreningens totala kostnader för vatten, värme och el.

H. Ekonomisk prognos

Ärsvigtigerna har årligen uppräknats med 2 % vilket innebär reall oförändrade årliga avgifter om inflationen är 2 %.

KASSAFLÖDESPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	10	20	Kommentar
Intäkter									
Ansavgifter bostäder	2 685 800	2 739 500	2 794 300	2 850 200	2 907 200	2 965 300	3 209 700	3 912 700	Ökning 2% per år
Ansavgifter förbrukning bostäder	298 800	302 700	308 800	315 000	321 300	327 700	354 700	432 400	Ökning 2% per år
Intäkter bilplatser	176 000	176 000	176 000	176 000	176 000	176 000	176 000	176 000	
Summa intäkter	3 158 600	3 218 200	3 279 100	3 341 200	3 404 500	3 469 000	3 740 400	4 521 100	
Kostnader									
Räntekostnader	1 226 000	1 213 700	1 201 400	1 189 100	1 176 800	1 164 500	1 115 200	992 200	Amortering av preliminär finansieringsplan, se avsnitt D.
Amorteringar	363 300	363 300	363 300	363 300	363 300	363 300	363 300	363 300	
Räntekostnadsutrymme ¹	109 000	107 900	106 800	105 700	104 600	103 500	99 200	88 300	
Driftskostnader inkl löpande reparationer och underhåll	1 402 700	1 430 700	1 459 400	1 488 500	1 518 300	1 548 700	1 676 300	2 043 500	Ökning 2 % per år.
Ökning 2 %, per år. För de första femton åren eller värdet av utgått, enligt nu gällande regler, höjer fastighetsavgift på bostäder.									
Fastighetsavgift	-	-	-	-	-	-	-	87 900	
Summa kostnader	3 101 000	3 115 600	3 130 900	3 146 600	3 163 000	3 180 000	3 254 000	3 575 200	
Avsättning till underhållsfond	27 000	27 540	28 091	28 653	29 226	29 810	32 267	39 334	Se avsnitt K pkt 4 samt avsnitt J
Komponentutbyte enligt underhållsplan								779 394	Finansieringsplan underhåll. Se avsnitt K pkt 4 samt avsnitt J
Ränterintäkter	200	900	2 100	3 900	6 300	9 300	27 900	116 100	Finansieringsplan underhåll.
Summa kassaflöde	30 800	75 960	122 209	169 847	218 574	268 490	482 033	243 272	
Ack kassaflöde	30 800	106 760	228 969	398 817	617 391	885 881	2 487 200	9 466 500	

RESULTATPROGNOS

År	1	2	3	4	5	6	10	20	Kommentar
Summa intäkter	3 158 800	3 219 100	3 281 200	3 345 100	3 410 800	3 478 300	3 768 300	4 637 200	
- Summa kostnader	- 3 101 000	- 3 115 600	- 3 130 900	- 3 146 600	- 3 163 000	- 3 180 000	- 3 254 000	- 3 575 200	
Summa återföring	363 300	363 300	363 300	363 300	363 300	363 300	363 300	363 300	
- Avskrivning ²	- 1 717 189	- 1 717 189	- 1 717 189	- 1 717 189	- 1 717 189	- 1 717 189	- 1 717 189	- 1 717 189	
Årets resultat	- 1 296 089	- 1 250 389	- 1 203 589	- 1 155 389	- 1 106 089	- 1 055 589	- 839 589	- 291 889	
Amortering + avsättning till underhållsfond	390 280	390 820	391 371	391 933	392 506	393 090	395 547	402 614	
Prognosförutsättningar									
Utgiftsräntan år 1 för lån 1 har antagits vara:		3,19%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 2 har antagits vara:		3,38%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 3 har antagits vara:		3,46%							
Utgiftsräntan år 1 för lån 4 har antagits vara:		3,52%							
Intäktsränta på kassaflöde har antagits vara:		1,25%							
Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.									

Prognosema bygger på de förhållanden som råder vid tidpunkten för den ekonomiska planens upprättande.

¹ Räntekostnadsutrymme med ca 0,30% -enhetshöjning av låneräntan.

² Komponentindelad avskrivning enligt redovisningssystemet K3. Livslängd och andel av anskaffningskostnad följer FAR:s vägledning framtagna år 2025.

I. Känslighetsanalys

Ar	1	2	3	4	5	6	10	20
Genomsnittlig årsavgift per m² samt årlig ökning i procent med nedan gällande förutsättningar: <u>Inflationsnivå 2%</u> Räntan oförändrad Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering* <u>Inflationsnivå 3%</u> Räntan oförändrad Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	982	1 002	1 022	1 044	1 065	1 088	1 184	1 473
		2,02	2,05	2,07	2,08	2,10	8,84	24,44
		%	%	%	%	%	%	%
	982	1 034	1 087	1 139	1 192	1 213	1 303	1 579
		5,29	5,08	4,84	4,60	1,76	7,50	21,17
		%	%	%	%	%	%	%
Räntan ökar med 2 % vid konvertering* <u>Inflationsnivå 3%</u> Räntan oförändrad Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	982	1 067	1 151	1 235	1 318	1 338	1 424	1 686
		8,63	7,93	7,29	6,73	1,49	6,39	18,45
		%	%	%	%	%	%	%
	982	1 007	1 031	1 057	1 083	1 110	1 223	1 535
		2,50	2,47	2,47	2,46	2,47	10,22	25,51
		%	%	%	%	%	%	%
Räntan ökar med 1 % vid konvertering* Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	982	1 039	1 096	1 153	1 209	1 235	1 343	1 674
		5,77	5,47	5,20	4,92	2,10	8,76	24,65
		%	%	%	%	%	%	%
Räntan ökar med 2 % vid konvertering*	982	1 072	1 160	1 249	1 336	1 360	1 463	1 775
		9,11	8,30	7,61	7,00	1,81	7,56	21,29
		%	%	%	%	%	%	%

I årsavgiften ingår ej årsavgift förbrukning.

Känslighetsanalysen baserar sig på angivna antaganden i kapitel H Ekonomisk prognos.

*) Konvertering lån sker enligt antaganden i kapitel D Preliminär finansieringsplan.

Ar 16	Ar 17	Ar 18	Ar 19	Ar 20	Ar 21	Ar 22	Ar 23	Ar 24	Ar 25	Ar 26	Ar 27	Ar 28	Ar 29	Ar 30	Ar 31	Ar 32	Ar 33
363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280
36 336	37 065	37 807	38 563	39 334	40 121	40 923	41 741	42 576	43 426	44 296	45 182	46 086	47 008	47 948	48 907	49 885	50 883
399 618 kr	400 345 kr	401 087 kr	401 843 kr	402 614 kr	403 401 kr	404 203 kr	405 021 kr	405 856 kr	406 708 kr	407 576 kr	408 462 kr	409 366 kr	410 288 kr	411 228 kr	412 187 kr	413 165 kr	414 163 kr
6 315 741 kr	6 716 086 kr	7 117 172 kr	7 519 015 kr	7 921 628 kr	8 325 030 kr	8 729 233 kr	9 134 254 kr	9 540 110 kr	9 946 818 kr	10 354 394 kr	10 762 857 kr	11 172 223 kr	11 582 510 kr	11 993 738 kr	12 405 925 kr	12 819 090 kr	13 233 265 kr
-	138 894 kr	-	138 894 kr	-	138 894 kr	-	774 773 kr	-	774 773 kr	-	83 015 kr	-	83 015 kr	-	83 015 kr	-	352 491 kr
260 725 kr	261 452 kr	262 193 kr	262 949 kr	263 720 kr	-	370 570 kr	-	368 917 kr	-	368 065 kr	325 448 kr	326 351 kr	327 273 kr	328 213 kr	59 696 kr	60 674 kr	61 672 kr
-1 252 161	-1 391 065	-1 529 949	-1 668 842	-1 807 736	-2 562 509	-3 357 282	-4 132 055	-4 906 828	-5 681 601	-6 456 374	-7 231 147	-8 006 020	-8 780 793	-9 555 566	-10 330 339	-11 105 112	-11 879 885
5 063 579 kr	5 325 031 kr	5 587 224 kr	5 850 173 kr	6 113 893 kr	6 377 603 kr	6 641 313 kr	6 905 023 kr	7 168 733 kr	7 432 443 kr	7 696 153 kr	7 959 863 kr	8 223 573 kr	8 487 283 kr	8 750 993 kr	9 014 703 kr	9 278 413 kr	9 542 123 kr
6 543 992 kr	7 371 450 kr	8 263 964 kr	9 223 174 kr	10 245 884 kr	10 554 350 kr	11 713 920 kr	12 946 991 kr	14 255 393 kr	15 633 492 kr	17 071 591 kr	18 569 690 kr	20 137 789 kr	21 785 888 kr	23 523 987 kr	25 352 086 kr	27 270 185 kr	29 278 284 kr
6 543 992 kr	7 371 450 kr	8 263 964 kr	9 223 174 kr	10 245 884 kr	10 554 350 kr	11 713 920 kr	12 946 991 kr	14 255 393 kr	15 633 492 kr	17 071 591 kr	18 569 690 kr	20 137 789 kr	21 785 888 kr	23 523 987 kr	25 352 086 kr	27 270 185 kr	29 278 284 kr

Ar 34	Ar 35	Ar 36	Ar 37	Ar 38	Ar 39	Ar 40	Ar 41	Ar 42	Ar 43	Ar 44	Ar 45	Ar 46	Ar 47	Ar 48	Ar 49	Ar 50
363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280	363 280
51 900	52 938	53 987	55 077	56 178	57 302	58 448	59 617	60 809	62 026	63 266	64 531	65 822	67 139	68 481	69 851	71 248
415 180 kr	416 218 kr	417 277 kr	418 357 kr	419 458 kr	420 582 kr	421 728 kr	422 887 kr	424 069 kr	425 306 kr	426 546 kr	427 811 kr	429 102 kr	430 419 kr	431 761 kr	433 131 kr	434 528 kr
13 648 433 kr	14 064 651 kr	14 481 928 kr	14 900 285 kr	15 319 743 kr	15 740 325 kr	16 162 054 kr	16 584 951 kr	17 009 040 kr	17 434 346 kr	17 860 892 kr	18 288 703 kr	18 717 805 kr	19 148 224 kr	19 579 985 kr	20 013 116 kr	20 447 644 kr
-	352 491 kr	-	92 795 kr	-	92 795 kr	-	92 795 kr	-	400 097 kr	-	400 097 kr	-	285 229 kr	-	285 229 kr	-
62 689 kr	63 727 kr	324 482 kr	325 562 kr	326 664 kr	327 787 kr	328 933 kr	22 800 kr	23 993 kr	25 209 kr	26 449 kr	27 715 kr	143 873 kr	145 190 kr	146 532 kr	147 902 kr	149 299 kr
-7 506 638	-7 859 129	-7 951 924	-8 044 719	-8 137 514	-8 230 308	-8 323 103	-8 415 898	-8 508 693	-8 601 488	-8 694 283	-8 787 078	-8 879 873	-8 972 668	-9 065 463	-9 158 258	-9 251 053
6 141 795 kr	6 205 522 kr	6 530 004 kr	6 655 566 kr	7 182 230 kr	7 510 017 kr	7 838 950 kr	7 861 751 kr	7 885 743 kr	7 910 952 kr	7 937 401 kr	7 965 116 kr	8 108 989 kr	8 254 179 kr	8 400 711 kr	8 548 613 kr	8 697 912 kr
7 303 519 kr	7 303 519 kr	7 303 519 kr	7 303 519 kr	7 303 519 kr	7 303 519 kr	7 303 519 kr	7 303 519 kr	7 303 519 kr	7 303 519 kr	7 303 519 kr	7 303 519 kr	7 303 519 kr	7 303 519 kr	7 303 519 kr	7 303 519 kr	7 303 519 kr
28 570 286 kr	30 787 006 kr	25 720 618 kr	28 059 263 kr	30 501 893 kr	33 051 030 kr	35 695 315 kr	34 909 994 kr	37 749 766 kr	40 706 162 kr	43 781 995 kr	46 963 676 kr	50 245 357 kr	53 627 038 kr	57 108 719 kr	60 690 400 kr	64 372 081 kr
28 570 286 kr	23 483 488 kr	25 720 618 kr	28 059 263 kr	30 501 893 kr	33 051 030 kr	35 695 315 kr	34 909 994 kr	37 749 766 kr	40 706 162 kr	43 781 995 kr	46 963 676 kr	50 245 357 kr	53 627 038 kr	57 108 719 kr	60 690 400 kr	64 372 081 kr

Fondavsättning 50 år

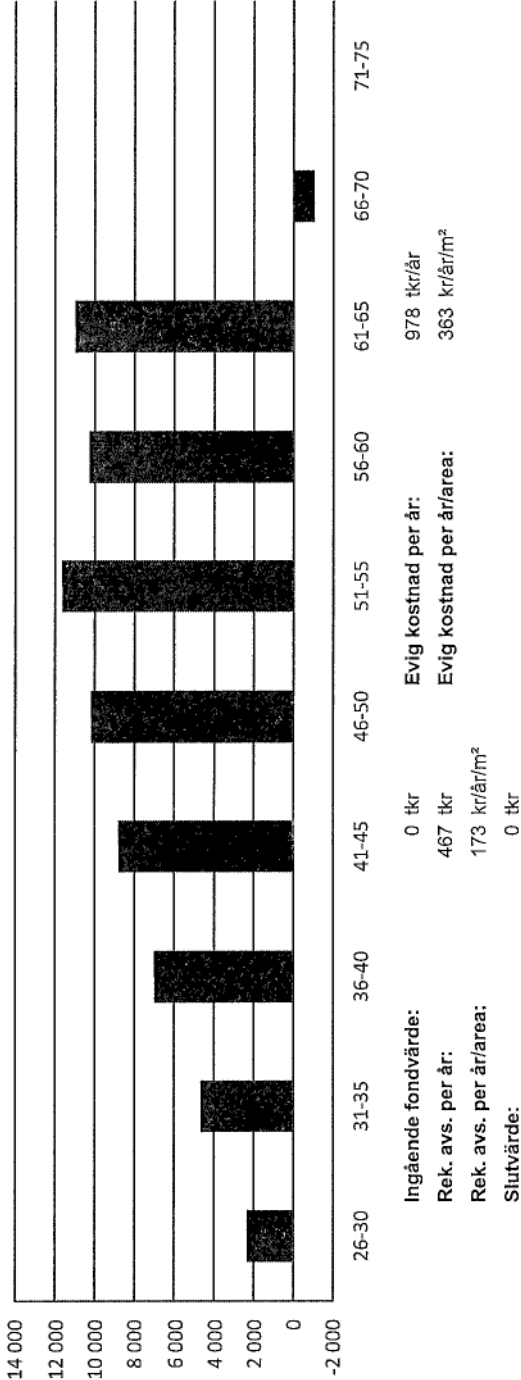
232998 UH-plan SYD

Bonum Brf Polstjärnan - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2026
Prioritet:
HLU/VLU:
P/I/K/U: KOMP
Objektnivå:
Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Metod för fondering: Ange slutvärde
Area för nyckeltalsberäkn: 2 693,0 m²

	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	0	0	0	535	950	867	3 725	1 622	14 389	1 263	23 351 545	467 031
Rekommenderad avsättning	2 335	2 335	2 335	2 335	2 335	2 335	2 335	2 335	2 335	2 335		
Rekommenderad fondbehållning	2 335	4 670	7 005	8 806	10 191	11 659	10 268	10 982	-1 072	0		

Fondbehållning



Fondavsättning 50 år

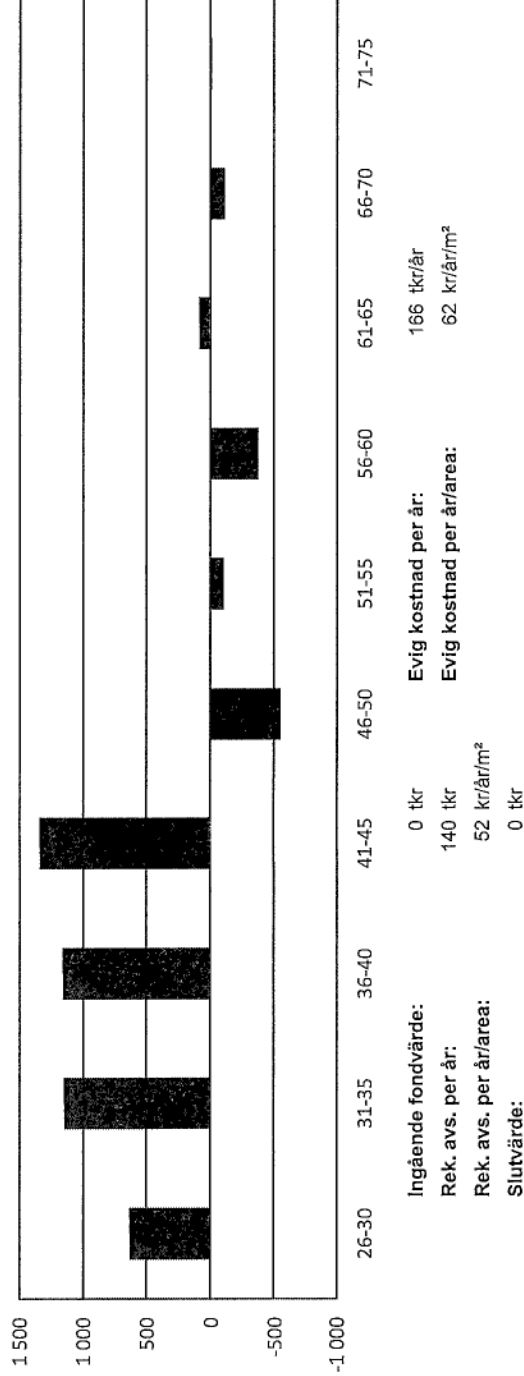
232998 UH-plan SYD

Bonum Brf Polstjärnan - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2026
Prioritet: Kostnadsfaktor: 1,35
HLU/VLU: Inkl. moms och administrativa kostnader
P/I/K/U: PU Metod för fondering: Ange slutvärde
Objektnivå: Area för nyckeltalsberäkn: 2 693,0 m²

	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kostnad för perioden	Kostnad per år
Kostnad enligt underhållsplan	70	182	691	516	2 607	253	973	232	906	585	7 016 093	140 322
Rekommenderad avsättning	702	702	702	702	702	702	702	702	702	702		
Rekommenderad fondbehållning	631	1 151	1 161	1 347	-558	-110	-381	88	-117	0		

Fondbehållning



Besiktningsrapport

232998 UH-plan SYD

Bonum Brf Polstjärnan - Inklusive underliggande objekt

Prioritet:
HLU/VLU:
P//K//U:
Objektnivå:

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader

Aktivitet	Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
-----------	-------	-------	----------	-----------	----------	---------

Bonum Brf Polstjärnan

01-Hus 4/Rymdstigen

Byggnadsdel: 01-Gatufasad mot väster

SC213212	Stuprör galv/lack, byte	25,0	m	2056	30	2026	52 988
SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel	138,0	m2	2036	10	2026	80 482
SC221411	Tegelfasad, rengöring, ink ställning	92,0	m2	2076	50	2026	62 845
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100% (Ink. byte av enstaka stenar och fönsterbalkar)	62,0	m2	2076	50	2026	94 882
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte (Vindsplan)	23,0	m2	2066	40	2026	32 478
SC222112	Balkonger, helrenovering ink byte räcke (12st.)	198,0	m2	2066	40	2026	1 945 610
SC222121	Balkongplatta betong renovering ytskikt. (Ink. balkongtak högst upp)	264,0	m2	2046	40	-	445 144
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	27,0	st	2076	50	2026	708 114
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större än 3m2)	8,0	st	2076	50	2026	279 049
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	16,0	st	2076	50	2026	444 895
SC233111	Entréparti trä, oljning/målning	1,0	st	2028	2	2026	2 923
SC233114	Entréparti trä, byte (1st.)	3,5	m2	2076	50	2026	55 292
SC233221	Dörrar stål/alu, målning (Lgh-dörr)	1,0	st	2036	10	2026	1 650
SC343112	Säkerhetsdörr, byte (Lgh-dörr)	1,0	st	2061	35	2026	24 465
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	9,0	st	2051	25	2026	39 585

Byggnadsdel: 02-Gavelfasad mot norr

SC213212	Stuprör galv/lack, byte	11,0	m	2056	30	2026	23 315
SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel	80,0	m2	2036	10	2026	46 656
SC221411	Tegelfasad, rengöring, ink ställning	78,0	m2	2076	50	2026	53 282
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100% (Ink. byte av enstaka stenar och fönsterbalkar)	54,0	m2	2076	50	2026	82 639
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte (Vindsplan)	9,5	m2	2066	40	2026	13 415
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	8,0	st	2076	50	2026	209 812

Byggnadsdel: 03-Gårdsfasad mot öster

SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel	53,0	m2	2036	10	2026	30 910
SC221411	Tegelfasad, rengöring, ink ställning	273,0	m2	2076	50	2026	186 486
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100% (Ink. byte av enstaka stenar och fönsterbalkar)	175,0	m2	2076	50	2026	267 813
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte (Vindsplan)	23,0	m2	2066	40	2026	32 478
SC222112	Balkonger, helrenovering ink byte räcke (6st.)	24,0	m2	2066	40	2026	235 832
SC222121	Balkongplatta betong renovering ytskikt. (Ink. balkongtak högst upp)	32,0	m2	2046	40	-	53 957
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	24,0	st	2076	50	2026	629 435
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större än 3m2)	8,0	st	2076	50	2026	279 049
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	8,0	st	2076	50	2026	222 448
SC223254	Fasta fönsterpartier aluminium, komplett byte (Trapphusfönster)	17,5	m2	2076	50	2026	171 140
SC233111	Entréparti trä, oljning/målning	1,0	st	2028	2	2026	4 384
SC233114	Entréparti trä, byte (1st.)	5,5	m2	2076	50	2026	86 887
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	17,0	st	2051	25	2026	74 771

Byggnadsdel: 04-Gavelfasad mot söder

SC213212	Stuprör galv/lack, byte	11,0	m	2056	30	2026	23 315
SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel	80,0	m2	2036	10	2026	46 656
SC221411	Tegelfasad, rengöring, ink ställning	78,0	m2	2076	50	2026	53 282

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100% (Ink. byte av enstaka stenar och fönsterbalkar)	54,0	m2	2076	50	2026	82 639
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte (Vindsplan)	9,5	m2	2066	40	2026	13 415
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	8,0	st	2076	50	2026	209 812
Byggnadsdel: 05-Yttertak							
SC212112	Takpapp, byte ink. underarbete	395,0	m2	2056	30	2026	501 255
SC213112	Hängrännor galv/lack, byte	43,0	m	2056	30	2026	45 685
SC215214	Plåtdetaljer, låg omfattning, byte	395,0	m2	2056	30	2026	88 040
SC291131	Skyddsräcke takarbeten	90,0	m	2056	30	2026	37 179
SC513411	Solpaneler byte	150,0	m2	2056	30	2026	531 158
SC513421	Växelriktare byte	1,0	st	2041	30	-	37 800
Underhållsenhet: 01-Trapphus							
SC217113	Rökluckor, byte	1,0	st	2046	20	2026	42 120
SC321121	Trapphus, normal standard, målning (Ink. vindsuppgång)	5,0	st	2046	20	2026	84 848
SC321221	Postboxar, byte	1,0	st	2056	30	2026	24 800
SC341121	Klinker (VA), byte (Trappor och viloplan)	107,0	m2	2066	40	2026	312 012
SC343213	Invändiga dörrar stål/alu, byte brandklassad dörr (Lgh-dörrar)	15,0	st	2061	35	2026	542 174
SC521121	Byte belysningsarmaturer trapphus	71,0	m2	2051	25	2026	80 849
SC621111	Byte porttelefon	1,0	st	2046	20	2026	35 216
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2046	20	2026	11 553
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	2,0	st	2041	15	2026	44 523
SC711112	Renovering linhiss	1,0	st	2046	40	-	275 686
SC711114	Komplett byte linhiss	1,0	st	2066	40	2026	1 243 237
01-Trapphus							
Rum: 01-EL/VVS							
SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	7,0	m2	2051	25	2026	5 112
SC521241	Byte LED-armaturer	1,0	st	2051	25	2026	4 185
SC621122	Byte centralutrustning kod/tagg-system	1,0	st	2046	20	2026	20 161
Rum: 02-Barnvagnsrum							
SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	7,0	m2	2046	20	2026	5 112
SC521241	Byte LED-armaturer	1,0	st	2051	25	2026	4 185
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2046	20	2026	11 553
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	1,0	st	2041	15	2026	22 262
02-Vind							
Rum: 01-Teknikrum							
SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	2,5	m2	2051	25	2026	1 826
SC521241	Byte LED-armaturer	1,0	st	2051	25	2026	4 185
Rum: 02-Fläkttrum							
SC121141	DUC, modell mindre, byte	1,0	st	2046	20	2026	25 481
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	28,0	m2	2051	25	2026	13 230
SC341151	Plastmatta, våtrum, byte	28,0	m2	2061	35	2026	31 865
SC471121	Renovering FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2041	15	2026	107 162
SC471122	Byte FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2071	45	2026	364 077
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	28,0	m2	2051	25	2026	21 130
02-Hus 5/Regnbågsgatan							
Byggnadsdel: 01-Gatufasad mot norr							
SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel	66,0	m2	2036	10	2026	38 491
SC221411	Tegelfasad, rengöring, ink ställning	340,0	m2	2076	50	2026	232 254
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100% (Ink. byte av enstaka stenar och fönsterbalkar)	214,0	m2	2076	50	2026	327 497
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte (Vindsplan)	23,0	m2	2066	40	2026	32 478
SC222112	Balkonger, helrenovering ink byte räcke (8st.)	32,0	m2	2066	40	2026	314 442
SC222121	Balkongplatta betong renovering ytskikt. (Ink. balkongtak högst upp)	40,0	m2	2046	40	-	67 446
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	30,0	st	2076	50	2026	786 794
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större än 3m2)	10,0	st	2076	50	2026	348 812
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	10,0	st	2076	50	2026	278 060
SC223254	Fasta fönsterpartier aluminium, komplett byte (Trapphusfönster)	24,5	m2	2076	50	2026	239 595
SC233111	Entréparti trä, oljning/målning	1,0	st	2028	2	2026	4 384
SC233114	Entréparti trä, byte (1st.)	5,5	m2	2076	50	2026	86 887

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	11,0	st	2051	25	2026	48 381
Byggnadsdel: 02-Gavelfasad mot öster							
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	14,0	m	2056	30	2026	29 673
SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel	101,0	m2	2036	10	2026	58 903
SC221411	Tegelfasad, rengöring, ink ställning	96,0	m2	2076	50	2026	65 578
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100% (Ink. byte av enstaka stenar och fönsterbalkar)	66,0	m2	2076	50	2026	101 004
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte (Vindsplan)	9,5	m2	2066	40	2026	13 415
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	10,0	st	2076	50	2026	262 265
Byggnadsdel: 03-Gårdsfasad mot söder							
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	30,0	m	2056	30	2026	63 585
SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel	167,5	m2	2036	10	2026	97 686
SC221411	Tegelfasad, rengöring, ink ställning	114,0	m2	2076	50	2026	77 873
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100% (Ink. byte av enstaka stenar och fönsterbalkar)	74,0	m2	2076	50	2026	113 247
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte (Vindsplan)	23,0	m2	2066	40	2026	32 478
SC222112	Balkonger, helrenovering ink byte räcke (16st.)	264,0	m2	2066	40	2026	2 594 147
SC222121	Balkongplatta betong renovering ytskikt. (Ink. balkongtak högst upp)	330,0	m2	2046	40	-	556 430
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	34,0	st	2076	50	2026	891 699
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte (Avser fönster som är större än 3m2)	10,0	st	2076	50	2026	348 812
SC223235	Fönsterdörr aluminium, komplett byte	20,0	st	2076	50	2026	556 119
SC233111	Entréparti trä, oljning/målning	1,0	st	2028	2	2026	2 923
SC233114	Entréparti trä, byte (1st.)	3,5	m2	2076	50	2026	55 292
SC521261	Exteriörbelysning på vägg/tak, byte	21,0	st	2051	25	2026	92 364
Byggnadsdel: 04-Gavelfasad mot väster							
SC213212	Stuprör galv/lack, byte	14,0	m	2056	30	2026	29 673
SC221116	Träpanel, målning + byte enstaka panel	101,0	m2	2036	10	2026	58 903
SC221411	Tegelfasad, rengöring, ink ställning	96,0	m2	2076	50	2026	65 578
SC221418	Tegelfasad, omfogning 100% (Ink. byte av enstaka stenar och fönsterbalkar)	66,0	m2	2076	50	2026	101 004
SC221513	Fasadskivor fibercement, byte (Vindsplan)	9,5	m2	2066	40	2026	13 415
SC223225	Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	10,0	st	2076	50	2026	262 265
Byggnadsdel: 05-Yttertak							
SC212112	Takpapp, byte ink. underarbete	395,0	m2	2056	30	2026	501 255
SC213112	Hänggrännor galv/lack, byte	43,0	m	2056	30	2026	45 685
SC215214	Plåtdetaljer, låg omfattning, byte	395,0	m2	2056	30	2026	88 040
SC291131	Skyddsräcke takarbeten	90,0	m	2056	30	2026	37 179
SC513411	Solpaneler byte	150,0	m2	2056	30	2026	531 158
SC513421	Växelriktare byte	1,0	st	2041	30	-	37 800
Underhållsenhet: 01-Trapphus							
SC217113	Rökluckor, byte	1,0	st	2046	20	2026	42 120
SC321121	Trapphus, normal standard, målning (Ink. vindsuppgång)	6,0	st	2046	20	2026	101 817
SC321221	Postboxar, byte	1,0	st	2056	30	2026	24 800
SC341121	Klinker (VA), byte (Trappor och viloplan)	126,0	m2	2066	40	2026	367 416
SC343213	Invändiga dörrar stål/alu, byte brandklassad dörr (Lgh-dörrar)	19,0	st	2061	35	2026	686 753
SC521121	Byte belysningsarmaturer trapphus	81,0	m2	2051	25	2026	92 237
SC621111	Byte porttelefon	1,0	st	2046	20	2026	35 216
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2046	20	2026	11 553
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	2,0	st	2041	15	2026	44 523
SC711112	Renovering linhiss	1,0	st	2046	40	-	275 686
SC711114	Komplett byte linhiss	1,0	st	2066	40	2026	1 243 237
01-Trapphus							
Rum: 01-Undercentral							
SC121142	DUC, modell mellan, byte	1,0	st	2046	20	2026	68 580
SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	7,0	m2	2051	25	2026	5 112
SC462312	Byte fjärrvärmecentral	2 693,0	m2	2056	30	2026	355 993
SC521241	Byte LED-armaturer	1,0	st	2051	25	2026	4 185
SC621122	Byte centralutrustning kod/tagg-system	1,0	st	2046	20	2026	20 161
Rum: 02-Barnvagnsrum							
SC329311	Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	7,0	m2	2046	20	2026	5 112
SC521241	Byte LED-armaturer	1,0	st	2051	25	2026	4 185
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2046	20	2026	11 553
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	1,0	st	2041	15	2026	22 262

Aktivitet	Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
Rum: 03-Stådrum						
SC329311 Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	4,0	m2	2046	20	2026	2 921
SC344511 Byte utslagsback (Ink, blandare)	1,0	st	2056	30	2026	11 115
SC521241 Byte LED-armaturer	1,0	st	2051	25	2026	4 185
Rum: 04-Övernattningsslägenhet						
SC329321 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	19,0	m2	2041	15	2026	8 978
SC341161 Trägol, slipning + lackning	19,0	m2	2041	30	-	7 105
SC341164 Trägol, lamellparkett, byte	19,0	m2	2056	30	2026	25 753
SC341322 Målning tak våtrum (Badrum)	5,0	m2	2041	15	2026	1 829
SC345191 Byte av kompaktkök (trinett)	1,0	st	2061	35	2026	23 963
SC346223 Våtrum/badrum 3-5 m2, helrenovering	1,0	st	2061	35	2026	81 675
SC521141 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	24,0	m2	2051	25	2026	18 112
02-Vind						
Rum: 01-Teknikrum						
SC329311 Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	2,5	m2	2051	25	2026	1 826
SC521241 Byte LED-armaturer	1,0	st	2051	25	2026	4 185
Rum: 02-Fläkttrum						
SC121141 DUC, modell mindre, byte	1,0	st	2046	20	2026	25 481
SC329321 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	28,0	m2	2051	25	2026	13 230
SC341151 Plastmatta, våtrum, byte	28,0	m2	2061	35	2026	31 865
SC471121 Renovering FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2041	15	2026	107 162
SC471122 Byte FTX-aggregat ca 1000 l/s.	1,0	st	2071	45	2026	364 077
SC521141 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	28,0	m2	2051	25	2026	21 130
03-Miljöhus						
Byggnadsdel: 01-Fasader						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	5,0	m	2066	40	2026	10 598
SC221418 Tegelfasad, omfogning 100%	24,0	m2	2076	50	2026	28 253
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	6,0	st	2076	50	2026	157 359
SC233221 Dörrar stål/alu, målning	1,0	st	2036	10	2026	1 980
SC233223 Dörrar stål/alu, byte	1,0	st	2056	30	2026	28 587
SC341291 Träpanel, byte	21,0	m2	2046	20	2026	24 381
Byggnadsdel: 02-Yttertak						
SC212711 Sedumtak, byte	44,0	m2	2066	40	2026	87 021
SC213112 Hängrännor galv/lack, byte	15,5	m	2066	40	2026	16 468
SC221114 Träpanel, målning (Taksprång)	17,0	m2	2041	15	2026	7 344
SC221961 Krönplåt, byte	7,0	m	2066	40	2026	8 042
Rum: 01-Miljörum						
SC329321 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	23,0	m2	2041	15	2026	10 868
SC521141 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	23,0	m2	2051	25	2026	17 357
04-Förråd/Gem-lokal/Carport 1-3						
Byggnadsdel: 01-Fasader						
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	12,5	m	2066	40	2026	26 494
SC223225 Aluminiumklätt fönster, stort, komplett byte	1,0	st	2076	50	2026	26 226
SC223235 Fönsterdörr aluminium, komplett byte (Gemensamhetslokal)	1,0	st	2076	50	2026	27 806
SC223254 Fasta fönsterpartier aluminium, komplett byte (Gemensamhetslokal)	22,0	m2	2076	50	2026	215 147
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte (Gemensamhetslokal och förrådsbyggnad)	2,0	st	2066	40	2026	193 898
SC233221 Dörrar stål/alu, målning	4,0	st	2036	10	2026	6 599
SC233223 Dörrar stål/alu, byte	4,0	st	2056	30	2026	95 288
SC341291 Träpanel, byte	156,0	m2	2046	20	2026	181 116
SD411113 Byte trästaket (Höjd 1,7m)	44,5	m	2046	20	2026	127 251
SD411140 Pergola (Byte av pergolor)	64 000,0	kr	2046	20	2026	86 400
Byggnadsdel: 02-Yttertak						
SC212711 Sedumtak, byte	256,0	m2	2066	40	2026	506 304
SC213112 Hängrännor galv/lack, byte	45,0	m	2066	40	2026	47 810
SC221961 Krönplåt, byte	102,0	m	2066	40	2026	117 183
Rum: 01-Gemensamhetslokal						
SC329321 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	52,0	m2	2041	15	2026	24 570

Aktivitet		Mängd	Enhet	Nästa år	Intervall	Föreg.år	Kostnad
SC341161	Trägol, slipning + lackning	52,0	m2	2041	30	-	19 445
SC341164	Trägol, lamellparkett, byte	52,0	m2	2056	30	2026	70 481
SC341322	Målning tak våtrum (Badrum)	5,0	m2	2041	15	2026	1 829
SC345222	Köksinredning mellanstort kök, byte	1,0	st	2061	35	2026	129 177
SC346220	Våtrum 3-5 m2 (Renovering av badrum)	70 000,0	kr	2061	35	2026	94 500
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	57,0	m2	2051	25	2026	43 015
SC682111	Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	1,0	st	2046	20	2026	11 553
SC682211	Byte elektrisk dörröppnare	1,0	st	2041	15	2026	22 262
Rum:							
	02-Förråd						
SC329321	Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	37,0	m2	2041	15	2026	17 483
SC521141	Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	37,0	m2	2051	25	2026	27 922
01-Mark							
Mark:							
SC222313	Inglasning balkong, helinglasning (Växthus)	18,0	m2	2066	40	2026	83 811
SC414112	Dränering av husgrund (Runt båda hus)	172,0	m	2086	60	2026	1 993 669
SC521271	Exteriörbelysning på stolpe, byte	5,0	st	2046	20	2026	40 230
SD239111	Planteringar, byte ca 25% (Komplettering av växter,gräs etc.)	255,0	m2	2031	5	2026	43 376
SD311241	Betongplattor, justering ca 20%	468,0	m2	2041	15	2026	63 180
SD311243	Betongplattor, omläggning ink nya plattor	468,0	m2	2076	50	2026	415 724
SD321111	Grus, omläggning ca 20% av ytan (Parkeringar)	905,0	m2	2030	4	2026	34 209
SD321112	Grus, omläggning 100% (Parkeringar)	905,0	m2	2046	20	2026	118 510
SD431131	Byte pollare ink belysningsarmatur	5,0	st	2041	15	2026	58 327
SD471222	Byte bänkbord	9,0	st	2042	16	2026	92 838
SD471224	Målning bänkbord	9,0	st	2030	4	2026	6 804
01-VA							
System:							
SC421411	Byte tappvattenledningar (Ink. övernattlgh)	36,0	st	2066	40	2026	3 901 511
SC431312	Stambyte exkl ytskikt och vitvaror (OBS endast föreningens underhållsansvar,ca 20% av tot stambyte /Ink. övernattlgh)	36,0	st	2076	50	2026	3 086 100
SC431321	Stamspolning (Ink. övernattlgh)	36,0	st	2033	7	2026	43 157
02-Värme							
System:							
SC463113	Byte radiatorer, per lägenhet (Ink. övernattlgh)	36,0	st	2086	60	2026	1 649 921
SC463121	Byte radiatorventiler, per lgh (Ink. övernattlgh)	36,0	st	2051	25	2026	261 031
SC463131	Injustering radiatorventiler lägenheter	2 770,0	m2	2051	25	2026	56 093
03-Ventilation							
System:							
SC472331	Rensning ventilationskanaler FT/FTX-system (35lgh)	648,0	m2	2032	6	2026	25 369
SC472431	Injustering ventilation FT/FTX-system (35lgh)	795,0	m2	2038	12	2026	25 758
SC863531	OVK-besiktning FT/FTX-system (35lgh)	2 188,0	m2	2029	3	2026	23 630
04-EL							
System:							
SC121151	IMD-utrustning, el+vattenmätare, byte (Ink. övernattlgh)	36,0	st	2041	15	2026	152 361
SC513216	Byte fastighetsel, stigarledningar och elcentraler i lägenheter (Ink. övernattlgh)	36,0	st	2076	50	2026	1 414 989

Underhållsplan 50 år

232998 UH-plan SYD

Bonum Brf Polstjärnan - Inklusive underliggande objekt

Startår: 2026

Prioritet:

HLUVLU:

PI/KI/II:

Objektnivå

Kostnadsfaktor: 1,35
Inkl. moms och administrativa kostnader
Gruppering: Ingen
Detaljer: Kodstruktur - Nivå 6

ank=20260703-2026070601278

Beställd av:
RISTKOL
2026-03-10 06:35

	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC121141 DUC, modell mindre, byte	0	0	0	0	51	0	0	0	51	0	101 924	2 038
SC121142 DUC, modell mellan, byte	0	0	0	0	69	0	0	0	69	0	137 160	2 743
SC121151 IMD-utrustning, el+vattenmätare, byte	0	0	0	152	0	0	152	0	0	152	457 083	9 142
SC212112 Takpapp, byte ink. underarbete	0	0	0	0	0	0	1 003	0	0	0	1 002 510	20 050
SC212711 Sedumtak, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	593	0	593 325	11 867
SC213112 Hängrännor galv/lack, byte	0	0	0	0	0	0	91	0	64	0	155 647	3 113
SC213212 Stuprör galv/lack, byte	0	0	0	0	0	0	223	0	37	0	259 636	5 193
SC215214 Plåtdetaljer, låg omfattning, byte	0	0	0	0	0	0	176	0	0	0	176 078	3 522
SC217113 Röklucef, byte	0	0	0	0	84	0	0	0	84	0	168 480	3 370
SC221114 Träpanel, målning	0	0	0	7	0	0	7	0	0	7	22 032	441
SC221116 Träpanel, målning + byte enstaka panel	0	0	459	0	459	0	459	0	459	0	1 834 740	36 695
SC221513 Fasadsklivor fibercement, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	184	0	183 568	3 671
SC221961 Krönplåt, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	125	0	125 223	2 504
SC222112 Balkonger, helrenovering ink byte räcke	0	0	0	0	0	0	0	0	5 090	0	5 090 028	101 801
SC222121 Balkongplatta betong renovering ytskikt.	0	0	0	0	1 123	0	0	0	0	0	1 122 974	22 459
SC222313 Inglasning balkong, helinglasning	0	0	0	0	0	0	0	0	84	0	83 810	1 676
SC233111 Entréparti trä, oijning/målning	29	29	44	29	44	29	44	29	44	29	350 688	7 014
SC233123 Entréparti stål/aluminium, byte	0	0	0	0	0	0	0	0	194	0	193 897	3 878
SC233221 Dörrar stål/alu, målning	0	0	10	0	10	0	0	0	10	0	40 904	818
SC233223 Dörrar stål/alu, byte	0	0	0	0	0	0	124	0	0	0	123 874	2 477
SC291131 Skyddsräcke takarbeten	0	0	0	0	0	0	74	0	0	0	74 358	1 487
SC321121 Trapphus, normal standard, målning	0	0	0	0	187	0	0	0	187	0	373 328	7 467
SC321221 Postboxar, byte	0	0	0	0	0	0	50	0	0	0	49 598	992
SC329311 Enkla utrymmen < 10m2, helmålning	0	0	0	0	13	14	0	0	13	0	40 164	803
SC329321 Enkla utrymmen > 10m2, helmålning	0	0	0	62	0	26	62	0	0	62	212 148	4 243
SC341121 Klinker (VA), byte	0	0	0	0	0	0	0	0	679	0	679 428	13 589
SC341151 Plastmatta, våtrum, byte	0	0	0	0	0	0	0	64	0	0	63 730	1 275
SC341161 Trägol, slipning + lackning	0	0	0	27	0	0	0	0	0	27	53 100	1 062
SC341164 Trägol, lamellparkett, byte	0	0	0	0	0	0	96	0	0	0	96 232	1 925
SC341291 Träpanel, byte	0	0	0	0	205	0	0	0	205	0	410 994	8 220
SC341322 Målning tak våtrum	0	0	0	4	0	0	4	0	0	4	10 974	219
SC343112 Säkerhetsdörr, byte	0	0	0	0	0	0	0	24	0	0	24 464	489
SC343213 Invändiga dörrar stål/alu, byte brandklassad dörr	0	0	0	0	0	0	0	1 229	0	0	1 228 926	24 579

	26-30	31-35	36-40	41-45	46-50	51-55	56-60	61-65	66-70	71-75	Kostnad för perioden	Kostnad per år
SC344511 Byte utslagsback	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	11 114	222
SC345191 Byte av kompaktkök (trinnet)	0	0	0	0	0	0	0	24	0	0	23 962	479
SC345222 Köksinredning mellanstort kök, byte	0	0	0	0	0	0	0	129	0	0	129 177	2 584
SC346220 Våtrum 3-5 m2	0	0	0	0	0	0	0	95	0	0	94 500	1 890
SC346223 Våtrum/badrum 3-5 m2, helrenovering	0	0	0	0	0	0	0	82	0	0	81 675	1 634
SC421411 Byte tappvattenledningar	0	0	0	0	0	0	0	0	3 902	0	3 901 510	78 030
SC431321 Slamspolning	0	43	43	0	43	43	0	43	43	43	302 092	6 042
SC462312 Byte fjärrvärme central	0	0	0	0	0	0	356	0	0	0	355 993	7 120
SC463121 Byte radiatorventiler, per lgh	0	0	0	0	0	261	0	0	0	0	261 030	5 221
SC463131 Injustering radiatorventiler lägenheter	0	0	0	0	0	56	0	0	0	0	56 092	1 122
SC471121 Renovering FTX-aggregat ca 1000 l/s.	0	0	0	214	0	0	214	0	0	214	642 966	12 859
SC471122 Byte FTX-aggregat ca 1000 l/s.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	728	728 154	14 563
SC472331 Rensning ventilationskanaler FTX-system	0	25	25	25	25	0	25	25	25	25	202 952	4 059
SC472431 Injustering ventilation FTX-system	0	0	26	0	26	0	0	26	0	26	103 032	2 061
SC513411 Solpaneler byte	0	0	0	0	0	0	1 062	0	0	0	1 062 314	21 246
SC513421 Växelriktare byte	0	0	0	76	0	0	0	0	0	76	151 200	3 024
SC521121 Byte belysningsarmaturer trapphus	0	0	0	0	0	173	0	0	0	0	173 085	3 462
SC521141 Byte belysningsarmaturer, enkla utrymmen > 10 m2	0	0	0	0	0	149	0	0	0	0	148 864	2 973
SC521241 Byte LED-armaturer	0	0	0	0	0	29	0	0	0	0	29 295	586
SC521261 Exteriörbelysning på vägg/lök, byte	0	0	0	0	0	255	0	0	0	0	255 100	5 102
SC521271 Exteriörbelysning på stolpe, byte	0	0	0	0	40	0	0	0	40	0	80 460	1 609
SC621111 Byte porttelefon	0	0	0	0	70	0	0	0	70	0	140 864	2 817
SC621122 Byte centralutrustning kod/tagg-system	0	0	0	0	40	0	0	0	40	0	80 640	1 613
SC682111 Byte beröringsfri kort/tagg-läsare	0	0	0	0	58	0	0	0	58	0	115 530	2 311
SC682211 Byte elektrisk dörröppnare	0	0	0	156	0	0	156	0	0	156	467 487	9 350
SC711112 Renovering linhiss	0	0	0	0	551	0	0	0	0	0	551 372	11 027
SC711114 Komplet byte linhiss	0	0	0	0	0	0	0	0	2 486	472	49 729	49 729
SC863531 OVK-besiktning FTX-system	24	47	24	47	47	24	47	47	24	47	378 080	7 562
SD239111 Planteringar, byte ca 25%	0	43	43	43	43	43	43	43	43	43	390 375	7 808
SD311241 Betongplattor, justering ca 20%	0	0	0	63	0	0	63	0	0	63	189 540	3 791
SD321111 Grus, omläggning ca 20% av ytan	34	34	34	34	68	34	34	34	68	34	410 508	8 210
SD321112 Grus, omläggning 100%	0	0	0	0	119	0	0	0	119	0	237 018	4 740
SD411113 Byte trästaket	0	0	0	0	127	0	0	0	127	0	254 500	5 090
SD411140 Pergola	0	0	0	0	86	0	0	0	86	0	172 800	3 456
SD431131 Byte pollare ink belysningsarmatur	0	0	0	58	0	0	58	0	0	58	174 978	3 500
SD471222 Byte bänkbord	0	0	0	93	0	0	93	0	0	93	278 514	5 570
SD471224 Målning bänkbord	7	7	7	7	14	7	7	7	14	7	81 648	1 633
Summa:	94	229	715	1 098	3 604	1 144	4 746	1 902	15 319	1 895	30 745 718	614 914

K. Övriga upplysningar

1. Uppmätning av lägenhetsareorna är gjord digitalt enligt SS 21054:2020.
Mindre avvikelser i funktion eller bostadsarea påverkar inte de fastställda priserna på lägenheterna.
2. Andelstalen för respektive lgh är beräknade utifrån lägenhetens area och utformning för att respektive lägenhet ska bära sin del av kostnader för drift och underhåll.
3. Bostadsrättsföreningen har tecknat eller kommer att teckna bland annat följande avtal:

- * Köpekontrakt fastighet avseende Höganäs Himlavalvet 1 från Riksbyggen ekonomisk förening.
- * Uppdragsavtal försäljning med Riksbyggen avseende marknadsföring och försäljning av föreningens lägenheter samt även åtagande att förvärva osålda lägenheter senast på avräkningsdagen som infaller 5 månader efter slutbesiktning.
- * Totalentreprenadavtal med Riksbyggen avseende uppförande av hus på föreningens fastighet, slutlig kostnad.
- * Fjärrvärmeabonnemang med Höganäs Energi.
- * Avtal om elnät och elhandel med Höganäs Energi
- * Avtal med Riksbyggen avseende förvaltning (ekonomisk-, teknisk, fastighetsskötsel mm).
- * Renhållnings- och återvinningsavtal med NSR.
- * VA-abonnemang med Höganäs kommun.
- * Hisservice, jour och larmöverföring med Kone.
- * Hissbesiktningsavtal med Kone
- * Fastighets- och styrelseansvarsförsäkring med Folksam.
- * Avtal avseende TV/data med Tele2.
- * Avtal avseende mätdataöverföring för uppmätt förbrukning inom hushållet med Bastec.
- * Serviceavtal för dörrautomatik med Great Security.

4. Finansiering av planerat underhåll och komponentutbyte, Kapitel J.

Till ekonomisk plan tas en föreningsspecifik underhållsplan fram. Här beräknas föreningens kostnad för underhåll på 50 års sikt.

I den ekonomiska planen har det planerade underhållet finansierats på följande sätt:
En del av det planerade underhållet finansieras via avgiften (avsättning till underhåll) och en del via det låneutrymme som uppstår när föreningen amorterar sina lån. Den årliga amorteringen enligt den ekonomiska planen ger ett låneutrymme som tas med i beräkning av föreningens finansiering för kommande planerat underhåll.

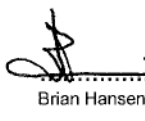
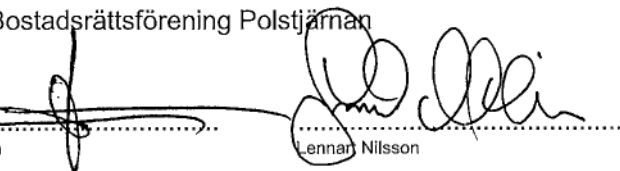
Finansiering av komponentutbyte sker via det likviditetsöverskott som uppstår årligen och baserar sig på en årlig höjning av årsavgifterna med 2%.

5. För att beviljas medlemskap i föreningen krävs att en person i hushållet är minst 55 år.
6. Från och med att kostnadskalkylen upprättades fram till att denna Ekonomiska plan färdigställts har beräknade totala driftkostnader och räntekostnader ökat vilket medför att föreningens årsavgifter höjts med ca 3 % jämfört med vad som angavs i Kostnadskalkylen.

Styrelsen ansöker samtidigt om att Bolagsverket registrerar denna ekonomiska plan samt om Bolagsverkets tillstånd att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt.

Höganäs 2026-06-18

Bonum Bostadsrättsförening Polstjärnan

Brian Hansen Lennar Nilsson


Kim Thomsen

INTYG

avseende Bonum Bostadsrättsförening Polstjärnan
Organisationsnummer 769642-3743

Undertecknade, som för det ändamål som avses i 3 kap. 2 § Bostadsrättslagen (1991:614) granskat ekonomisk plan undertecknad den 2026-06-18, får härmed avge följande intyg.

Planen innehåller de upplysningar som är av betydelse för bedömandet av föreningens verksamhet. De faktiska uppgifter som lämnats i planen stämmer överens med innehållet i tillgängliga handlingar och i övrigt med förhållanden som är kända för oss. I planen gjorda beräkningar är vederhäftiga och den ekonomiska planen framstår som hållbar. Vidare anser vi att förutsättningarna enligt 1 kap. 5 § Bostadsrättslagen är uppfyllda.

Vi erinrar om styrelsens skyldighet enligt bostadsrättslagens 3 kap 4 §, att om det sedan den ekonomiska planen upprättats inträffar något som är av väsentlig betydelse för bedömning av föreningens verksamhet får föreningen inte upplåta lägenheter med bostadsrätt förrän en ny ekonomisk plan upprättats av styrelsen och registrerats av registreringsmyndigheten.

Med kostnad för föreningens fastighet avses beräknad kostnad.

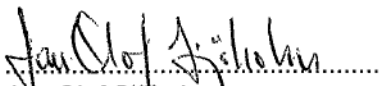
Vi har inte besökt fastigheten då vi anser att ett platsbesök inte tillför något av betydelse för granskningen.

Vid granskningen har vi tagit del av följande handlingar:

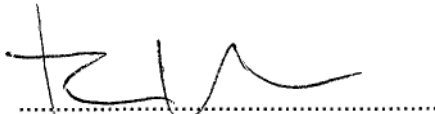
- ☒ Registreringsbevis, utskriftsdatum 2026-04-09
- ☒ Stadgar, registrerade hos Bolagsverket 2024-04-16
- ☒ Beslut om bygglov Höganäs kommun, daterat 2024-05-16. Delstartsbesked, daterat 2025-04-22 & 2025-06-03. Startbesked, daterat 2025-08-20
- ☒ Situationsplan daterad 2024-06-10
- ☒ Köpekontrakt Riksbyggen, fastighet daterat 2026-06-18
- ☒ Utdrag ur fastighetsregistret , 2026-06-01
- ☒ Uppdragsavtal försäljning Riksbyggen, odaterat
- ☒ Entreprenadavtal Riksbyggen, daterat 2026-06-18
- ☒ Kreditoffert SBAB 2024-06-05
- ☒ Aktuella räntenivåer SBAB per 2026-05-12
- ☒ Driftkostnadsberäkning, daterad 2026-05-07
- ☒ Beräkning av taxeringsvärde 2026-04-09
- ☒ Avskrivningsplan inkl viktad avskrivningstid daterad 2026-06-11
- ☒ Säljrapport per 2026-05-29
- ☒ Avtal om tidig förvaltning Riksbyggen, daterat 2024-06-12
- ☒ Foton från byggarbetsplatsen daterade 2026-05-29
- ☒ Mäklarutlåtande Svensk Fastighetsförmedling daterat 2026-05-27

På grund av den företagna granskningen kan vi som ett allmänt omdöme uttala att planen enligt vår uppfattning vilar på tillförlitliga grunder.

Stockholm 2026-07-02


Jan-Olof Sjöholm

Stockholm 2026-07-02


Peter Wipp

Av Boverket förklarade behöriga att utfärda intyg avseende ekonomiska planer och kostnadskalkyler avseende hela riket.